



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1060723-90.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA, é apelada FLÁVIA APARECIDA LUIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

SÉRGIO SHIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32324

Apelação n. 1060723-90.2022.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO (1ª VARA EMPRESARIAL)

Autora apelante: FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA.

Ré apelada: FLÁVIA APARECIDA LUIZ

Juiz: Dr. Andre Salomon Tudisco

AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO CUMULADA COM PRESTAÇÃO DE CONTAS, REINTEGRAÇÃO DE POSSE E COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO, CONDOMÍNIO E IPTU INADIMPLIDOS – CUMULAÇÃO DE PEDIDOS - Ação ajuizada por incorporadora imobiliária, que figura no contrato como sócia ostensiva, objetivando a prestação de contas, dissolução de sociedade em conta de participação, reintegração na posse de imóvel e cobrança de taxa de ocupação, condomínio e IPTU inadimplidos – Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito por falta de interesse processual (art. 485, VI, do CPC) – Inconformismo da autora – Não acolhimento.

Ausência de interesse processual. Inadequação da via processual escolhida. A sociedade em conta de participação é espécie de sociedade não personificada e a sua liquidação se dá por meio de prestação de contas (art. 996, CC) – No caso em exame, as partes celebraram contrato de constituição de sociedade em conta de participação, dissimulando compromisso de compra e venda de unidade imobiliária a consumidor. Dessa forma, a pretensão à extinção do

negócio firmado entre as partes não se ajusta ao procedimento especial, de dissolução de sociedade, previsto nos arts. 599/609, CPC.

Impossibilidade de cumulação de pedidos. A autora apelante cumula os pedidos de exigir contas, dissolução de sociedade e possessória. Todavia, cada pretensão tem procedimento próprio, cada qual com suas especificidades, sendo descabida tal cumulação (art. 327, III, CPC) - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação proposta por FREITAS & FREITAS CONSTRUTORA LTDA. contra FLÁVIA APARECIDA LUIZ, objetivando a prestação de contas, dissolução de sociedade em conta de participação, a prestação de contas da ré, a reintegração na posse de imóvel e a cobrança de taxa de ocupação, condomínio e parcela de IPTU inadimplidas pela ré.

Narra a autora que as partes constituíram sociedade em conta de participação, com o escopo de edificação de condomínio composto por 27 unidades imobiliárias, tendo a autora se comprometido a integralizar o capital no valor de R\$ 140.000,00, mediante financiamento bancário, e que lhe seria atribuído a unidade 19 do empreendimento.

Afirma que, para a imissão na posse precária, a autora se comprometeu a pagar, mensalmente, a taxa de ocupação precária no valor de R\$ 750,00, condomínio e parte do IPTU rateado entre as 27 unidades do empreendimento; que, como na

constituição da SCP, a construção do condomínio já estava finalizada, estando pendente somente a individualização da matrícula; a autora foi imitada, de imediato, na posse precária da unidade 19; e que, por conta da pendência com o registro do imóvel, foi ajustado pelas partes prazo indeterminado para a conclusão do objeto do contrato.

Diz que a ré está inadimplente com a obrigação de pagar a taxa de ocupação, condomínio e IPTU, desde agosto de 2021, ocupando irregularmente o imóvel objeto do contrato; e que a matrícula do imóvel foi individualizada em 01/11/2021, tendo a ré sido comunicada para regularizar suas pendências financeiras e providenciar o financiamento bancário, nos termos da cláusula 6ª do contrato, o que não ocorreu nos 30 (trinta) dias assinalados.

Argumenta que, em razão do inadimplemento da ré, o objeto do contrato se tornou inexecutável e houve a quebra da “affectio societatis”, de modo que a SCP deve ser dissolvida, com a sua reintegração na posse do imóvel e condenação da ré ao pagamento das obrigações inadimplidas.

Por tais razões, ajuizou a presente ação, objetivando:

- i. a dissolução total da sociedade em conta de participação celebrada entre as partes;
- ii. a reintegração na posse do imóvel objeto do contrato;
- iii. a condenação da autora ao pagamento da quantia de R\$

47.907,47, relativamente às parcelas inadimplidas de taxa de ocupação, além das vencidas até a sua reintegração na posse do imóvel, de condomínio e multa contratual;

iv. a prestação de contas pela ré, relativamente ao pagamento de taxa de ocupação, IPTU e condomínio, do período de agosto de 2021 a junho de 2022, e de obtenção de financiamento bancário, nos termos do art. 550, §4º, e 355, do CPC;

Protestou pela concessão de tutela antecipada, para a reintegração na posse do imóvel (fls. 01/28).

Determinada a redistribuição da ação (fls. 98/99), foi suscitado conflito de competência (fls. 119/121), no qual foi reconhecida a competência material da 1ª Vara Empresarial da Comarca de São Paulo (fls. 136/143).

A tutela antecipada foi indeferida (fls. 132/133).

A ré apresentou contestação, protestando pela improcedência da ação, sustentando, em resumo, que teve conhecimento do empreendimento imobiliário por meio de veiculação de propaganda em redes sociais, e que objetivou a aquisição de imóvel, por meio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal; que foi atendida por preposto da empresa APTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., que apresentava características de corretora de imóveis, tendo sido informada que o imóvel estava pronto para moradia, que o preço para aquisição seria de R\$ 140.000,00 e que a sua documentação havia sido aprovada para obtenção de futuro financiamento bancário.

Diz que efetuou o pagamento de entrada no valor de R\$ 20.000,00 e que, posteriormente, foi-lhe entregue o contrato de sociedade em conta de participação, em vez de contrato de compromisso de compra e venda, a qual corresponde, de fato, com o negócio celebrado.

Argumenta que inexistente "affectio societatis" entre as partes, mas uma relação de consumo, sendo o contrato celebrado simulado; que, diante do vício de consentimento existente, ajuizou ação objetivando a rescisão do contrato e a restituição de valores pagos (processo n.º 1018806-85.2022.8.26.0005), que se encontra em fase de citação; e que, após a sua imissão na posse do imóvel, constatou a inexistência de habite-se e vícios na obra que lhe impediu a habitação, tendo sido obrigada a locar outro imóvel para residir.

Afirma que a autora condicionou o desfazimento do contrato à entrega do imóvel sem devolução dos valores pagos; que não entregou o imóvel nas condições impostas pela autora, porquanto lhe acarretaria prejuízos como consumidora; e que o financiamento bancário não se concretizou possivelmente por irregularidades na obra.

Defende, por fim, que o contrato de constituição de SCP é simulado; que na relação jurídica existente entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, notadamente porque é destinatária final do produto alienado; e que outras demandas foram propostas por consumidores contra a autora, por conta da dissimulação de contrato de compra e venda

de unidades imobiliárias (fls. 177/188).

A autora apresentou réplica à contestação (fls. 377/393).

Intimados para especificarem provas (fls. 409), as partes se manifestaram a fls. 412 e 413/414.

A autora requereu a justiça gratuita (fls. 415/417).

Sobreveio sentença de extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, cujo relatório se adota, ao fundamento de que carece a autora de interesse processual para a pretensões de dissolução total ou parcial, uma vez que a sociedade em conta de participação é desprovida de personalidade jurídica, e de exigir contas, porquanto não cabe ao sócio participante prestar contas, mas à autora, na posição de sócia ostensiva (2049/2052).

A autora opôs embargos de declaração (fls. 2055/2058), os quais foram rejeitados (fls. 2059).

Inconformada, a autora vem recorrer, sustentando, em resumo, que a sentença recorrida é nula, porquanto lhe foi negada a prestação jurisdicional satisfativa, apesar de ter sido decidido em conflito de competência que o MM. Juízo "a quo" seria competente para julgar a demanda.

Alega que a sentença recorrida perpetua a

insegurança jurídica existente entre as partes, visto que há interesses patrimoniais decorrentes do contrato celebrado que dependem de decisão judicial definitiva, notadamente quanto à situação do imóvel em que a ré apelada residiu até julho de 2022, sem pagar pela moradia desde 2021; e que diversas demandas semelhantes à presente tiveram o mérito decidido pelas Varas Empresariais da Comarca de São Paulo.

Afirma que a sociedade em conta de participação foi constituída para edificação de condomínio composto por 27 unidades habitacionais e que a ré, para obter uma das unidades imobiliárias do empreendimento, comprometeu-se a integralizar o capital no valor de R\$ 140.000,00, mediante financiamento bancário, a ser obtido em 30 (trinta) dias a partir da comunicação da individualização das matrículas, conforme cláusula 6ª do contrato, além de pagar, mensalmente, a quantia de R\$ 750,00, a título de taxa de ocupação, R\$ 180,00, a título de taxa de condomínio e parcela de IPTU rateado pelas 27 unidades.

Diz que, como na constituição da SCP a construção do condomínio já estava finalizada, pendendo apenas a individualização da matrícula, foi conferida à ré apelada a posse precária da unidade n.º 07, mediante o compromisso de pagamento de taxa de ocupação mensal e despesas condominiais; que para a consecução da finalidade da SCP, foi ajustado prazo indeterminado, por conta de pendência em relação à averbação 17/72.156; que a ré deixou de pagar a taxa de ocupação ajustada a partir de agosto de 2021, ocasionando enriquecimento ilícito.

Argumenta que, em razão do inadimplemento da

ré, que inviabilizou o financiamento, o objeto da SCP se tornou inexecutável, de modo que se faz necessária a dissolução da SCP, a sua reintegração do imóvel que se encontra na posse da ré e a condenação da ré ao pagamento das taxas de ocupação inadimplidos e demais consectários contratuais.

Defende que não houve simulação no contrato de constituição da SCP, sendo admissível legalmente a sua celebração no caso em concreto; e que os outros condôminos cumpriram suas obrigações, ao contrário da ré, que, usufruindo do imóvel por três anos, decidiu suspender imotivadamente os pagamentos das obrigações devidas e não apresentar a documentação necessária para obtenção do financiamento bancário.

Argumenta que, no caso, não é aplicável o regime do Código de Defesa do Consumidor, já que há uma relação societária regida pelos arts. 991 e seguintes do CC, e não o fornecimento de produtos ou serviços à ré; que a taxa de ocupação inadimplida pela ré é proporcional ao praticado no mercado, não havendo se falar em abusividade; e que não se pode negar a exigibilidade da obrigação de pagar da ré, no que diz respeito à taxa de ocupação, condomínio e IPTU, sob pena de enriquecimento sem justa causa.

Pede, assim, a nulidade da sentença recorrida, ou, subsidiariamente, a sua reforma, para julgar procedente a ação.

Protestou pela concessão da justiça gratuita (fls.

2069/2098).

Recurso processado e respondido (fls. 2112/2120).

Determinado que que comprovasse a alegação de hipossuficiência econômica (fls. 2123/2124), a autora se manifestou a fls. 2127/2128.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Da justiça gratuita. Defere-se a justiça gratuita à autora apelante, somente para o preparo do recurso de apelação, considerando que os documentos de fls. 2129/4176 demonstram a inatividade da empresa e a inexistência de ativos para pagamento do preparo.

2. Da ausência de interesse processual. Insurge-se à autora apelante, inicialmente, contra a sentença recorrida, argumentando basicamente que tem interesse processual na tutela jurisdicional reclamada e que houve negativa de prestação jurisdicional ao não julgar o mérito da ação.

No caso, em que pese o esforço argumentativo da autora, não há dúvida de que o contrato de constituição de sociedade em conta de participação celebrado com a ré (fls. 47/51) é ato simulado, para dissimular contrato de compromisso de compra e venda ao consumidor.

Nada obstante, o fato de haver simulação, não significa que não subsiste o ato dissimulado, se válido na substância e na forma (art. 167 do CC)

Os fatos retratados nos autos deixam claro que a tutela pretendida é a rescisão do contrato dissimulado, e não a dissolução total ou parcial de sociedade ou a prestação de contas.

A sociedade em conta de participação é espécie de sociedade não personificada e a sua liquidação se dá por meio de prestação de contas, nos termos do art. 996, Código Civil. Como bem alinhado pelo MM. Juízo "a quo", não cabe dissolução de sociedade em conta de participação, dada a natureza contratual deste tipo sociedade, que é desprovido de personalidade jurídica.

No caso em exame, as partes celebraram contrato de constituição de sociedade em conta de participação, dissimulando contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária à consumidor. Dessa forma, a pretensão à extinção do negócio firmado entre as partes não se ajusta ao procedimento da ação de dissolução de sociedade, previsto nos arts. 599/609, CPC.

Ainda que se pudesse cogitar da possibilidade de exigir contas, quem deve prestá-las é o sócio ostensivo, aquele que exerce a atividade do objeto social da SCP, e não o sócio participante. Seja como for, na hipótese em debate a ré não é sócia participante, mas apenas compromissária compradora.

Em acréscimo, descabe cumulação de pedidos nos termos da inicial. A autora apelante cumula os pedidos de exigir contas, dissolução de sociedade e possessória. Todavia, cada pretensão tem procedimento próprio, sendo descabida tal cumulação, como se extrai do art. 327, III, CPC.

Por fim, cabe destacar que, no Conflito de Competência, foi reconhecida a natureza empresarial do processo, para julgamento na Vara Empresarial de origem (fls. 156/163), tendo sido inclusive julgado por esta Câmara Reservada o recurso de agravo de instrumento interposto pela autora (AI n.º 2184998-06.2022.8.26.0000).

Porém, a natureza empresarial das pretensões deduzidas no processo não desnatura a verdadeira essência do contrato celebrado pelas partes, não justificando a adoção do procedimento adotado pela autora apelante.

Pelo trabalho adicional realizado em grau recursal da parte recorrida, majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

SÉRGIO SHIMURA
Relator